

Erref. Zk. / N° Ref.: U-2006167

**“UDAL ARAU SUBSIDIARIOETAKO SAPU-
R- PADURETA KUDEATU, GARATU ETA
URBANIZATZEARI BURUZKO
HIRIGINTZA-HITZARMENA”**

Nire, Jon Txopitea Zugadi jaunaren aurrean, **IURRETako UDALEKO** jarduneko idazkaria naizen aldetik, 2006ko abuztuaren 2ko 13,00ak direnean, Udaletxean

BILDU DIRA

Alde batetik, **IURRETako UDALA**, helbidea Udaletxean duena (Aita San Migel Plaza 4, 48.215 Iurreta), ekitaldi honetan Alkate-Udalburuak Jose Martín Etxebarria Maguregi jaunak ordezkaturatuta. Hark Udalbatzak emandako ahalmena dauka, 2006ko uztailaren 28ko bileran baliozko eran hartutako erabakiaren arabera, horren egiaztagiria dokumentu honen **1. zk.dun Eranskin** gisa txertatu dela.

Eta bestetik, **VIVIENDAS DE VIZCAYA, S.A.** (helbide soziala: Kale Nagusia, 19-21, 48001-Bilbo), ekitaldi honetan Oscar Landeta Burghardt jaunak ordezkaturatuta. Hark, Bilboko notarioa den Jose Maria Arriola Arana jaunaren aurrean 2002ko ekainaren 21an emandako ahalordetzearen arabera jarduten du (protokoloko zk.: 1.238). Ahalordetze hori ez da ezeztatu, ezta mugatu ere, bertaratu den jaunak arduraz adierazi duen bezala, eta horren kopia bat dokumentu honen **2. zk.dun Eranskin** gisa txertatu da.

Alderdi biek, ordezkari gisa jarduten duten aldetik, honako hau sinatzeko legitimotasun eta gaitasuna aintzatetsi diote elkarri, eta ondorio horretarako, honako hau

**“CONVENIO URBANISTICO SOBRE LA
GESTION, DESARROLLO Y
URBANIZACION DEL SAPU-R- PADURETA
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
MUNICIPALES**

Ante mí, D. Jon Txopitea Zugadi, Secretario accidental del **ILTMO. AYUNTAMIENTO DE IURRETA**, siendo las 13,00 hrs. del día 2 de agosto de 2006, en la Casa Consistorial,

COMPARECEN

De una parte, el **ILTMO. AYUNTAMIENTO DE IURRETA**, con domicilio en la Casa Consistorial Municipal (Aita San Migel Plaza 4, 48.215 Iurreta), representado en este acto por su Alcalde-Presidente. D. José Martín Etxebarria Maguregi, quien actúa facultado por el Ayuntamiento-Pleno, según Acuerdo validamente adoptado en sesión celebrada en fecha 28 de julio de 2006, y cuya certificación se incorpora como **Anexo nº 1** del presente documento.

Y de la otra, **VIVIENDAS DE VIZCAYA, S.A.** con domicilio social en 48001-Bilbao, c/. Gran Vía nº. 19-21, representada en este acto por don Oscar Landeta Burghardt, actuando en virtud del apoderamiento notarial otorgado en fecha 21 de junio de 2002, ante el Notario de Bilbao Sr. José María Arriola Arana y para el nº 1.238 de su protocolo. Poder notarial que no ha sido revocado ni limitado según manifiesta responsablemente el señor compareciente, y cuya copia se incorpora como **Anexo nº 2** del presente documento.

Ambas partes, en la representación en que respectivamente actúan, se reconocen mutua y recíprocamente legitimidad y capacidad suficiente para el otorgamiento del presente, y a tal fin,

AZALDU DUTE:

I.- Paduretako eremua: Lurraldea, Hirigintzako udal plangintza, eta garapen, kudeaketa eta urbanizazioaren egoera.

1.- Iurretako Plangintzaren Arau Subsidiarioak Bizkaiko Foru Aldundiko Hirigintza Sailaren azaroaren 29ko 734/1999 Foru Aginduaren bidez behin betiko onartu ziren.

2001eko abenduaren 3ko (astelehena) 231. Bizkaiko Aldizkari Ofizialean, onartutako Hirigintza Araua argitaratzeari buruzko irailaren 24ko 586/2001 zk.dun Foru Agindua argitaratu zen.

Gaur egun indarrean dagoen Udal plangintza horrek "SAPUR-R- Padureta" izena duen Lurzoru Urbanizagaiko sektorearen mugak zehazten ditu, horren hirigintzako parametro nagusiak esleituta; honako hitzarmen honen ondoretarako, parametro horietatik hauek nabarmendu daitezke:

- Lurzoruaren sailkapena: Urbanizagarria.
- Lurraren osoko kalifikazioa: Egoitzazkoa.
- Antolamendu mota: Planak zehazten duena.
- Eraikigarritasuna : Ateratzen dena.
- Banakapen-arloaren erabilera bereizgarria: Egoitzazko kolektiboa.
- Aprobetxamendu tipoa: 0,37531080 u/m².
- Haztapen-koefizientea:
 - Egoitzazko kolektiboa: 1.
 - Egoitzazko atxikia: 1,47429.
 - Egoitzazkoa, BOE: 0,70873.
- Antolamenduz kanpoko etxebizitzak: 15 etxebizitza.
- Dauden etxebizitzak: 0.
- Etxebizitza berriak. 305.
- Etxeb./Ha.-ko dentsitatea: Ateratzen

EXPONEN

I.- Ámbito Padureta: Territorial, Planeamiento urbanístico municipal, y estado de desarrollo, gestión y urbanización.

1.- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Iurreta fueron aprobadas definitivamente por Orden Foral nº 734/1999, de 29 de noviembre, del Departamento de Urbanismo de la Excm. Diputación Foral de Bizkaia.

En el Boletín Oficial de Bizkaia nº 231 correspondiente al lunes, 3 de diciembre de 2001, se publicó la Orden Foral nº 586/2001, de 24 de septiembre, relativa a la publicación de la Normativa Urbanística aprobada.

Dicho planeamiento municipal, vigente en la actualidad, determina la delimitación de un sector de suelo apto para urbanizar denominado "SAPUR-R- Padureta", consignando sus fundamentales parámetros urbanísticos; de los cuales, a efectos del presente, procede reseñar:

- Clasificación del Suelo: Urbanizable.
- Calificación global del suelo: Residencial.
- Tipo de Ordenación: la definida por el Plan.
- Edificabilidad: Resultante.
- Uso característico del Area de reparto: Residencial colectiva.
- Aprovechamiento tipo: 0,37531080 ud/m².
- Coeficiente de ponderación:
 - Residencial colectiva: 1.
 - Residencial adosada: 1,47429.
 - Residencial VPO: 0,70873.
- Viviendas fuera de ordenación: 15 viviendas.
- Viviendas existentes: 0.
- Viviendas nuevas. 305.
- Densidad viv./ha.: Resultante.

dena.

- Oharrak: Babes Ofizialeko Etxebizitzak, Babes Publikoko Etxebizitzak edota udalak tasatutako preziodun etxebizitzak etxebizitzen % 20a, kokalekua Planean zehazten dena.

2.- Gaur egun, SAPU-R-Padureta burutzapen unitatearen Plan Partziala hasieran onartuta dago, Alkatetzaren otsailaren 16ko 141/05 Dekretuaren bidez. Oraindik behin betiko onartu behar da, eta berdinbanaketa proiektua eta Urbanizazio Proiektua idatzi behar dira.

II.- Ondasun eta eskubideen titulartasuna, jarduleak, helburuak eta antolamendua.

1.- Iurretako Udala eta Viviendas de Vizcaya (jarduten duen sustatzaile bakarra) hirigintza-eremuari lotutako ondasun eta eskubide gehienek titularrak dira.

Arestian aipatutako hirigintza-fitxatik eta eremuari buruz egindako jasotze topografikotik titulartasun zehatzak eta bertaratu direnen partaidetza-kuotak ondorioztatu dira:

- Viviendas de Vizcaya S.A. eremuari lotutako finken jabe titularra da. Finka horien azalera, hirigintzako aprobetxamenduaren ondoretarako zenbatu daitekeena, gutxi gorabehera osoaren % 50 da.
- Iurretako Udala hauen titularra da: legezko lagapenaren aprobetxamenduaren % 10, bai eta, Banakapen-Arloaren ereduak aprobetxamenduarekin alderatua, sektorearen gehiegizko aprobetxamendua, eta udal biltegiaren 251,58 m² eta bide publiko bi.

2.- Erakunde biek, hurrenez hurren herri Administrazio jardulea eta eragindako ondasun eta eskubideen titular sustatzailea diren aldetik, eremuaren hirigintza eta eraikuntza arloen

- Observaciones: el 20% de las viviendas VPO y/o VVP y/o vivienda a precio tasado por el Ayuntamiento, su localización la determina el Plan.

2.- Al día de la fecha, se encuentra aprobado inicialmente el Plan Parcial de la unidad de ejecución SAPU-R- Padureta mediante Decreto de Alcaldía 141/05, de 16 de febrero, estando pendiente su aprobación definitiva, así como la redacción del proyecto de equidistribución y Proyecto de Urbanización.

II.- Titularidad de bienes y derechos, actuantes, objetivos y ordenación.

1.- El Iltmo. Ayuntamiento de Iurreta y Viviendas de Vizcaya (única promotora actuante) son titulares de la mayoría de los bienes y derechos adscritos al ámbito urbanístico.

De la ficha urbanística anteriormente reseñada y del levantamiento topográfico practicado sobre el ámbito, se deducen las concretas titularidades y cuotas de participación de los comparecientes:

- Viviendas de Vizcaya S.A. es titular propietaria de fincas adscritas al ámbito, cuya cabida superficial computable a efectos de aprovechamiento urbanístico supone aproximadamente el 50% de la totalidad.
- El Ayuntamiento de Iurreta es titular del 10% del aprovechamiento de cesión legal y del exceso de aprovechamiento del sector sobre el aprovechamiento tipo del Area de Reparto, así como 251,58 m² de almacén municipal y dos caminos públicos.

2.- Ambas entidades, en su respectiva calidad de Administración pública actuante y promotora titular de bienes y derechos afectados, están interesadas en la promoción y desarrollo

sustapen eta garapenean interesa dute. Hartara, plangintza partzialeko, urbanizazioko, berdinbanaketako eta eraikuntzako proiektu tekniko egokiak idatzi, administrazioan tramitatu eta burutuko dituzte.

3.- Halaber, Iurretako Udalak, arauz aurreikusitako etxebizitza tasatuak, ekipamenduen eraikin bat eta ibilgailuen aparkalekua eraikitzeko obretarako beharrezkoak diren hirigintzako aprobetxamenduaren eta lur-zati/orubearen (E-1) adjudikazioa lortzeko interesa du.

4.- Alde horretan, erakunde biak eremuaren hirigintzako antolamenduan eta urbanizazioan lan egiten ari dira, bertan biltzen baitira, besteak beste, aipatutako gaiak. Honekin batera, **3. zk.dun Eranskin** gisa, egokitzen jotzen den antolamenduaren planimetria gehitu da.

III.- Beharrezkoak diren obrak, eta horiei ekitea.

Iurretako Udalak, udalerrian dauden eskari eta gabezia handiak kontuan hartuta, sektorearen garapenaren barruan lehentasunezko iritzi dio hauek egiteari:

- Plangintzak aurreikusitako prezio tasatuko etxebizitzak.

61 etxebizitza dira, eta eraikin bitan –E-1 (30) eta E-2 (31)– ezarriko dira. Udalak izendatutako Iurretako bizilagunei eskualdatuko zaizkie, eta salmentako prezioa honela kalkulatu da: BOE prezioa 1,70rekin biderkatuta (Lurzoruari buruzko Legearen gaur egungo proiektuko aurreikuspenen arabera).

- Ekipamenduen eraikina eta lurrazpiko aparkalekua.

Viviendas de Vizcaya, S.A.k, Erakunde sustatzailea den aldetik, obra horiei ekiteko gaitasun eta baliabide nahikoak ditu, eta Udalaren bultzada eta koordinazioaz sustatu eta burutzeko prest dagoela adierazi du.

urbanístico y edificatorio del ámbito, mediante la redacción, tramitación administrativa y ejecución de los pertinentes proyectos técnicos de planeamiento parcial, urbanización, equidistribución y edificación.

3.- Asimismo, el Ayuntamiento de Iurreta está interesado en la adjudicación a su favor del aprovechamiento urbanístico y de una parcela-solar (E-1) precisa para acometer las obras de edificación de las viviendas tasadas previstas normativamente, de un edificio equipamental y de un estacionamiento de vehículos.

4.- En este sentido, ambas entidades vienen trabajando en la ordenación urbanística y urbanización del ámbito que se recoge, entre otras, las cuestiones citadas. Adjunto al presente y como documento **Anexo nº 3** se incorpora planimetría de la ordenación que se considera idónea.

III.- Obras necesarias y su acometimiento.

El Ilmo. Ayuntamiento de Iurreta, a tenor de la gran demanda y carencias concurrentes en el municipio, considera prioritario dentro del desarrollo del sector la ejecución de:

- Las viviendas de precio tasado previstas por el Planeamiento.

Viviendas que se concretan en número de 61, a implantar en dos edificios, E-1 (30) y E-2 (31), a transmitir a los vecinos de Iurreta que designe el Ayuntamiento, y cuyo precio de venta será el resultado de multiplicar el precio V.P.O. por 1,70 (de conformidad con las previsiones del actual Proyecto de Ley del Suelo).

- El edificio equipamental y aparcamiento subterráneo.

Viviendas de Vizcaya S.A., como Entidad Promotora que es, tiene capacidad y medios suficientes para poder acometer tales obras, mostrando su disposición para su promoción y ejecución bajo el impulso y coordinación del

IV.- Lortutako akordioa eta hori bidezko eran formalizatzea.

Azaldutako aurrekariak oinarri hartuta, Erakunde biek elkarrizketak egin dituzte eremuaren kudeaketa, garapena eta urbanizazioa sustatzeko, bai eta arestian aipatutako obrak burutu eta ezartzeko. Gai horiei buruz akordioa lortu dute.

Aurreko guztia azalduta, eta konpromisoak arlo juridikoan ziurtatzeko nahiz lortutako akordioa benetan gauzatzeko, toki araubideari buruzko legedian, Lurzoruaren Herri Ondareari buruzko ekainaren 29ko 20/1998 Legean, Herri Administrazioen Kontratuei buruzko Legean, 781/1986 Legegintzazko Errege Dekretuan eta bat datozen eta aplikatu daitezkeen gainerako xedapenetan aurreikusitakoaren arabera, parte-hartzaileek honako **HIRIGINTZA-HITZARMEN** hau formalizatu dute, ondoko klausulak oinarri direla:

KLAUSULAK

Aldez aurrekoa.- Xedea.

Hirigintza-hitzarmen honen xedea Udal Arau Subsidiarioetako SAPU-R- Padureta sektorearen hirigintza-kudeaketa eta urbanizazioa sustatzea da. Hori egingo da aurreikusitako plangintzako, berdinbanaketako eta urbanizazioko tresnak idatziz, tramitatuz eta burutuz, bai eta eraikuntzako aprobetxamendua obren burutzapenarekin trukaturik.

Lehenengoa.- Trukea.

1.- Toki araubideari buruzko legediak ondare ondasunak kostubidez besterentzearen ondoretarako eskatzen dituen betekizunak aldeztatik betetz, Lurzoruaren Herri Ondareari buruzko ekainaren 29ko 20/1998 Legearen 9.2 artikulua aplikatuta, Iurretako Udalak trukean

Ayuntamiento.

IV.- Acuerdo alcanzado y procedencia de su formalización.

En base a los antecedentes relacionados, ambas Entidades han mantenido conversaciones tendientes a la promoción de la gestión, desarrollo y urbanización del ámbito, así como a la ejecución e implantación de las obras anteriormente referidas, habiendo alcanzado un acuerdo sobre tales particulares.

Expuesto lo anterior, y en orden a la dotación de seguridad jurídica a los compromisos y a la efectiva materialización del acuerdo alcanzado, de conformidad con lo previsto en la legislación de régimen local, en la Ley 20/1998, de 29 de junio, de Patrimonios públicos de Suelo, en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, Real Decreto Legislativo 781/1986 y demás disposiciones concordantes y de aplicación, los intervinientes formalizan el presente **CONVENIO URBANISTICO**, en mérito y base siguientes

CLAUSULAS

Previa.- Objeto.

El objeto del presente convenio urbanístico se concreta en la promoción de la gestión urbanística y urbanización del SAPU-R- Padureta de las Normas Subsidiarias Municipales, mediante la redacción, tramitación y ejecución de los previstos instrumentos de planeamiento, equidistribución y urbanización, así como en la permuta de aprovechamiento edificatorio por ejecución de obras.

Primera.- Permuta.

1.- Previo cumplimiento de los requisitos exigidos al efecto por la legislación de régimen local para la enajenación onerosa de bienes patrimoniales, en aplicación del artículo 9.2 la Ley 20/1998, de 29 de junio, de Patrimonios Públicos del Suelo, el Iltmo. Ayuntamiento de Iurreta

eskualdatuko dio Viviendas de Vizcaya S.A.ri E-1 orubeko etxebizitza tasatuak, ekipamenduen eraikin bat eta ibilgailuen aparkalekua eraikitze beharrezkoa den udal aprobetxamendutik soberan dagoena, aprobetxamenduaren ondoretarako aparkalekua zenbatzen ez den arren.

Truke hori, tramitatu beharreko hirigintzako berdinbanaketaren bidez formalizatuko da, berdinbanaketa horretan ondoko adjudikazioak aurreikusten direla:

- Udalari: E-1 orubeko etxebizitza tasatuak, merkataritza-lokalak, garajeak eta trastelekuak, ekipamenduen eraikina eta ibilgailuen aparkalekua eraikitze beharrezkoak diren aprobetxamenduak eta lur-zatiak (3. zk.dun eranskina).
- Viviendas de Vizcaya-ri: E-1 orubeko etxebizitza tasatuak, merkataritza-lokalak, garajeak eta trastelekuak, ekipamenduen eraikina eta ibilgailuen aparkalekua eraikitze beharrezkoak diren udal aprobetxamenduetatik soberan daudenak. Beraz, Viviendas de Vizcaya, S.A.k E-2 orubea eskuratuko du, baita bertan eraikitze eskubidea eta etxebizitza askeari dagokion udal aprobetxamendua ere.

2.- Viviendas de Vizcaya S.A.k, trukearen kontraprestazio zuzen eta orekatu gisa, hitz eman du eremuaren kudeaketa, garapena eta urbanizazioa sustatu eta finantzatzeko duela eta honako obra hau eraiki eta Iurretako Udalari entregatzeko diola:

- Ekipamenduen eraikina, 1.414 m² eraikigarri dituena. Hitzarmen hau sinatzen den egunetik gehienez ere 2 urteko epean, Iurretako Udalak eraikinaren xedea zehaztuko du, erabilera xehatua eta eraikuntza-programa definiturik. Viviendas de Vizcaya S.A.-k ekipamenduen eraikina eraiki eta udalari entregatzeko dio urte

transmite en concepto de permuta a Viviendas de Vizcaya S.A. el aprovechamiento municipal excedentario del preciso para la edificación de viviendas tasadas en el solar E-1, del edificio equipamental y del aparcamiento subterráneo de vehículos referidos, si bien este último no computa a efectos de aprovechamiento.

Tal permuta se formalizará en la equidistribución urbanística a tramitar que contemplará las siguientes adjudicaciones:

- Al Ayuntamiento: los aprovechamientos y parcelas precisos para la edificación de las viviendas tasadas en el solar E-1, locales comerciales, garajes y trasteros, edificio equipamental y estacionamiento de vehículos (Anexo nº 3).
- A Viviendas de Vizcaya: los aprovechamientos municipales excedentarios de los precisos para la edificación de las citadas viviendas tasadas en el solar E-1, locales comerciales, garajes y trasteros, edificio equipamental y estacionamiento de vehículos referidos. Por lo tanto, la mercantil Viviendas de Vizcaya S.A. adquiere el solar E-2 y su derecho a edificar sobre el mismo y el aprovechamiento municipal correspondiente a la vivienda libre.

2.- Viviendas de Vizcaya S.A., en justa y equilibrada contraprestación de la permuta, se compromete a la promoción y financiación del desarrollo, gestión y urbanización del ámbito, así como a la edificación y entrega al Ayuntamiento de Iurreta de la obra:

- Edificio equipamental, de 1.414 m² edificables. En un plazo máximo de 2 años desde la fecha del presente convenio, el Ayuntamiento de Iurreta determinará el destino del edificio con definición de su uso pormenorizado y su programa constructivo. Viviendas de Vizcaya S.A. vendrá obligada a construir y entregar al Ayuntamiento el edificio equipamental en

biko epean. Epe hori zenbatzen hasiko da xedea esleitzeari buruzko udal erabaki edo ebazpena jakinarazten denetik aurrera. Ekipamenduen eraikin horrek 100 aparkaleku izango ditu, solairu bitan banatuta.

- Etxebizitza tasatuen multzoa. Viviendas de Vizcaya S.A.k E-1 orubean 30 etxebizitza eraikiko ditu, eta horien jabetza udalari entregatuko dio, eta dagozkien lokalak, trastelekuak eta ateratzen den eraikinaren oinplano azpiko 30 garaje plazak ere bai.
- Viviendas de Vizcaya S.A.k 140 garaje-plaza egingo ditu, eta horien jabetza Udalari entregatuko dio. Garaje plaza horiek, ahal dela, E-1 eraikinaren azpian kokatuko dira, eta hala badagokio, E-2 eraikinaren azpian.

Viviendas de Vizcaya S.A.k arestian aipatutako epeak arinduko ditu, bere eskumenen arloari dagokion neurrian.

3.- Erakunde biek elkarren arteko prestazioak orekatuta daudela adierazi dute, trukaturako jardueren araubide eta egutegia hitzartuta, Hitzarmen honen ondoko klausuletan adierazitakoaren arabera.

Bigarrena: Viviendas de Vizcaya-ren konpromisoak.

1. Plangintzako, berdinbanaketako eta urbanizazioko tresna tramitatzea.

Udalaren Osoko Bilkurak Hitzarmen hau onarturik, eta sinatu ondoren, Viviendas de Vizcaya S.A.k udal plangintzan aurreikusitako **plangintzako, berdinbanaketako eta urbanizazioko tresnak** idatzi eta Tokiko Administrazio jardulearen aurrean aurkezteko enkargu profesionala beteko duela hitz eman du.

Hori, ondoko egutegi honen arabera:

el plazo de dos años a contar desde la notificación del acuerdo o resolución municipal de asignación del destino. El citado edificio equipamental tendrá 100 plazas de aparcamiento distribuidas en dos plantas.

- Grupo de viviendas tasadas. Viviendas de Vizcaya S.A. construirá y entregará al Ayuntamiento la propiedad de 30 viviendas tasadas sobre el solar E-1, y asimismo los locales y trasteros correspondientes, así como 30 plazas de garaje bajo la huella del edificio resultante.
- Viviendas de Vizcaya S.A. construirá 140 plazas de garaje, cuya propiedad entregará al Ayuntamiento. Dichas plazas de garaje se situarán preferentemente bajo el edificio E-1 y, en su caso bajo el edificio E-2.

Viviendas de Vizcaya S.A. agilizará los plazos antedichos en la medida que afecte a su esfera de competencias.

3.- Ambas entidades declaran equilibradas sus mutuas prestaciones, pactando su régimen y calendario de las actuaciones permutadas, según lo consignado en las siguientes cláusulas del presente Convenio.

Segunda: Compromisos de Viviendas de Vizcaya.

1.- Tramitación de instrumento de planeamiento, equidistribución y urbanización.

Aprobado por el Pleno municipal y suscrito sea el presente Convenio Viviendas de Vizcaya S.A. se compromete a realizar encargo profesional de redacción y presentación ante la Administración Local actuante, de los **instrumentos de planeamiento, equidistribución y urbanización** previstos en el planeamiento municipal.

Y ello de conformidad con el siguiente calendario:

- Plan partziala: Plan partzialaren Testu bategina, hori idaztea egokia bada, Tokiko Administrazio jarduleari aurkeztuko zaio, Iurretako Udalak horri buruzko agindeia egin eta hilabeteko epean. Horretarako, oinarri hartuko da aipatutako oinarriko antolamendua, erantsitako planimetriari azalduta dagoena. Lankidetzaren izango da jarduteko sistema.
- Berrito zatitzea: Hitzarmen honen datatik aurrera zenbatuta, hilabete biko epean formulatuko da, bai eta Administrazio jarduleari aurkeztuko. Adierazitako adjudikazioak agertu beharko dira.
- Urbanizazio proiektua: Hitzarmen honen datatik aurrera zenbatuta, lau hilabeteko epean formulatuko da, bai eta Administrazio jarduleari aurkeztuko.
- Udal orubean eraikitako prezio tasatuko etxebizitzaren oinarriko eraikuntza-proiektua: Hitzarmen honen datatik aurrera zenbatuta, sei hilabeteko epean idatziko da, bai eta Administrazio jarduleari aurkeztuko.
- Plan parcial: La redacción, en su caso, del Texto Refundido del plan parcial se presentará ante la Administración Local actuante en el plazo de un mes desde el requerimiento que a tal efecto haga el Ayuntamiento de Iurreta, partiéndose de la ordenación básicamente referida y consignada en la planimetría incorporada y determinando como sistema de actuación, el de Cooperación.
- Reparcelación: se formulará y presentará ante la Administración actuante en plazo de dos meses desde la fecha del presente convenio, consignando las adjudicaciones indicadas.
- Proyecto de urbanización: se formulará y presentará ante la Administración actuante en plazo de cuatro meses contados desde la fecha del presente convenio.
- Proyecto básico de construcción de las viviendas de precio tasado sobre el solar municipal: se redactará y presentará ante la Administración actuante en plazo de seis meses desde la fecha del presente convenio.

2.- Urbanizatzeko obra, egutegiaren arabera, eta berrito zatitzea.

Plan Partziala, Berrito Zatitzeko proiektua eta Urbanizazio Proiektua indarrean jarritakoan, Viviendas de Vizcaya S.A.k lankidetzako administrazio-elkartea eratzea sustatuko du. Elkarrekin horrek **urbanizatzeko obrak** kontratatatu edota burutuko ditu, Udalak onartzen dituen egutegi eta etapak aintzat hartuta, eta adjudikazioak esleituta dauzkan birzatzitze-sistemaren arabera.

3.- Urbanizazio kostu aurreratuak.

2006ko otsailaren 16an Hitzarmen honen legezketasunari buruz egindako Txosten Juridikoa idazteagatik eta alderdien artean egin beharreko

2.- Obra urbanizadora según calendario y reparcelación.

Vigentes que sean el Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de urbanización, Viviendas de Vizcaya S.A. promoverá la constitución de la Asociación administrativa de cooperación, la cual contratará y/o ejecutará la **obra urbanizadora** de conformidad con el calendario y etapas que se apruebe por el Ayuntamiento y según sistema de reparcelación en el que se consignen las adjudicaciones.

3.- Costes de urbanización adelantados.

Los honorarios profesionales devengados por la redacción de Informe jurídico, de fecha 16 de febrero de 2006, sobre la legalidad del presente

trukearengatik sortutako ordainsari profesionalak, Sanz&Saiz, Abogados, S.L.ri dagozkionak, eta lotutako dokumentuak idatzi eta tramitatzeagatik sortzen diren gainontzeko gastuak nahiz urbanizatzeko obraren zenbatekoa Viviendas de Vizcaya S.A.k ordainduko ditu, **urbanizazio kostu aurreratuengatik**, eta haren alde konpentsatuko dira birzatatzearen likidazioko kontuan.

4.- Trukatutako obrak, definizioa eta burutzapena.

a).- Prezio tasatuko 30 etxebizitzaren multzoa, udal orubean (E-1).

Eraikuntza-programa, eraikuntza-tipologia eta kalitate-memoria, aurreproiektuko dokumentuan adierazitakoari egokituko zaizkie. Dokumentu hori hitzarmen honekin batera doa 4. eranskin gisa.

Azaldutako alderdiei dagozkien aldaketak egiteko, hitzarmen honetan parte hartzen duten alderdiek ados jarri beharko dute.

Viviendas de Vizcaya S.A.k eskatutako obra-lizentziak emateko aldez aurretiko eta ezinbesteko betekizuna da sozietate horrek Iurretako Udalarari dagozkion tokiko babeseko etxebizitzak eraikitzeke lizentzia aldez aurretik eskatu eta lortu beharko duela.

Viviendas de Vizcaya S.A.k hitz eman du Iurretako Udalaren alde erosleentasuneko eta atzera jotzeko eskubidea agerraraziko duela E-2 eraikineko etxebizitza tasatuen salmentako kontratu eta eskrituretan, indarreko legedian tokiko etxebizitza tasatuen edo, hala izan ezean babes ofizialekoen arloan aurreikusita dagoenaren arabera.

Viviendas de Vizcaya S.A.k E-2 eraikineko etxebizitzaren erosleen konturako diru-kopururik ez du jasoko.

b).- Ekipamenduen eraikina.

Convenio y por la permuta a realizar entre las partes, correspondientes a Sanz&Saiz, Abogados, S.L., y los demás gastos que se devenguen con ocasión de la redacción y tramitación de los documentos relacionados, así como, el importe de la obra de urbanización serán satisfechos por Viviendas de Vizcaya S.A., conceptuados como **costes de urbanización adelantados** y compensados a su favor en la cuenta de liquidación de la reparcelación.

4.- Obras permutadas, definición y ejecución.

a).- Grupo de 30 viviendas de precio tasado sobre solar municipal (E-1).

Su programa constructivo, tipología edificatoria y memoria de calidades, se corresponderá con lo consignado en el documento de anteproyecto que se incorpora al presente convenio como anexo nº 4.

Las modificaciones que afecten a los aspectos señalados requerirán el acuerdo de las partes intervinientes en el presente convenio.

Será requisito previo e indispensable para el otorgamiento de las licencias de obra que sean solicitadas por Viviendas de Vizcaya S.A. que previamente se haya solicitado y obtenido por dicha sociedad la licencia para la construcción de las viviendas de protección local que corresponden al Ayto. de Iurreta.

Viviendas de Vizcaya S.A. se compromete a introducir en los contratos y en las escrituras de venta de las viviendas tasadas del edificio E-2 el derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Iurreta, conforme a las previsiones de la legislación vigente en materia de viviendas tasadas locales y en su defecto de protección oficial.

Viviendas de Vizcaya S.A. no percibirá cantidades a cuenta de los compradores de viviendas del edificio E-2.

b).- Edificio equipamental.

Udalak eraikin horren erabilera eta eraikuntza-programa zehazten duen egunetik gehienez ere 6 hilabeteko epean, Viviendas de Vizcaya S.A.k eraikitzekeo proiektu teknikoa aurkeztuko du.

Udalak eraikitzekeo proiektua onartzen duen egunetik gehienez ere 24 hilabeteko epean, Viviendas de Vizcaya S.A.k eraikuntza obrak burutuko ditu eta eraikina Udalari entregatuko dio.

5.-Abala.

Edozein inguruabarrengatik, Paduretako eremuko kudeaketa, urbanizazio eta eraikuntza prozesua amaitutakoan udal ekipamendua ez bada eraiki, Viviendas de Vizcaya S.A.k hitz eman du Iurretako Udalaren alde bankuko abala aurkeztuko duela, ekipamendua eraikitzekeo berme gisa. Abal horren zenbatekoa 2.500.000 Euro izango da.

Hori gorabehera, Viviendas de Vizcaya S.A.k beste konpromiso hau hartu du: eraikuntza-obren lizentziak ematean urbanizazio obrak bermatzeko eskatu ohi diren abalak eratuko ditu.

6.- Betebeharrak ez betetzea.

Viviendas de Vizcaya S.A.k hitzarmen honetan hitzartutako betebeharrak betetzen ez baditu eta obrak behar bezala burutzen ez baditu, Udala bere betebeharrak betetzetik salbuetsita egongo da, aurreko idatz-zatian aurreikusitako ondoreekin.

Hirugarrena: Iurretako Udalaren konpromisoak.

1.- Iurretako Udalak, bere eskumenen eremuan (behin-behinean onartzeko fasea), **Plan Partzialaren** dokumentuaren tramitazioa arinduko duela hitz eman du; halaber, Administrazio eskudunetan administrazio-tramitazioa egin eta bete-betean indarrean jar

En el plazo máximo de 6 meses a contar desde la definición de su uso y programa constructivo por el Ayuntamiento, Viviendas de Vizcaya S.A. presentará el pertinente proyecto técnico de edificación.

En plazo máximo de 24 meses a contar desde la aprobación municipal del proyecto constructivo, Viviendas de Vizcaya S.A. ejecutará las obras de edificación y entregará el edificio al Ayuntamiento.

5. Aval.

Si por cualquier circunstancia se concluyera el proceso de gestión, urbanización y edificación del ámbito Padureta sin haberse edificado el equipamiento municipal, Viviendas de Vizcaya S.A. se compromete a constituir ante el Ilmo. Ayuntamiento de Iurreta, aval bancario en garantía de la construcción del equipamiento y por cuantía de 2.500.000 Euros.

Sin perjuicio de ello, Viviendas de Vizcaya S.A. se compromete asimismo a la constitución de los avales garantizadores de las obras de urbanización habitualmente exigidos al tiempo de la concesión de las licencias de obras de edificación.

6. Incumplimiento de sus obligaciones.

El incumplimiento por parte de Viviendas de Vizcaya S.A. de las obligaciones pactadas en el presente convenio, así como la incorrecta ejecución de las obras eximirá al Ayuntamiento del cumplimiento de sus obligaciones con los efectos previstos en el apartado precedente.

Tercera: Compromisos del Ayuntamiento de Iurreta.

1.- El Ilmo. Ayuntamiento de Iurreta se compromete, en el marco de sus competencias (fase de aprobación provisional), a agilizar la tramitación del documento de **Plan Parcial**; asumiendo el compromiso de propiciar y promover ante las Administraciones competentes la

dadila bideratu eta sustatzeko konpromisoa hartu du.

2.- Iurretako Udalak hitz eman du **berdinbanaketako eta urbanizazioko proiektuak** tramitatuko dituela behin betiko onartu arte, aurkezten direnetik hiru hilabeteko epean; eta hori, plangintza partziala artean behin betiko onartuta egon gabe ere. Edonola ere, jakina, plangintza hori behin betiko onartu beharko da proiektuok indarrean jartzeko.

3.- Udalak **birzatatzea** bideratu eta behin betiko onartzen duenean, Viviendas de Vizcaya S.A.ri ekipamendua eta udal titulartasuneko 30 etxebizitzak eraikitze beharrezkoak diren irabazizko udal aprobetxamenduetatik soberan daudenak eta trukatu beharreko gainontzeko ondasunak adjudikatuko zaizkio.

4.- E-2 eraikinerako obra-lizentzia eman eta urtebeteko gehieneko epean, Iurretako Udalak etxebizitzaren adjudikaziodunen zerrenda emango du.

Laugarrena: Hitzarmenaren indarraldia, leialtasuna, lankidetzak, interpretazioa, eskualdatzea eta eskritura publikoa egitea, eta eskumena duen jurisdikzioa.

1.- Dokumentu honetan hitzartutako itunak baliozkoak eta eragingarriak izango dira baldin eta Hitzarmena bera, Plan Partziala, Urbanizazio Proiektua eta Berririo zatitzeko Proiektua hitzartutako baldintzekin behin betiko onartu eta indarrean jartzen badira, eta azken espediente hori Jabetza Erregistroan inskribatzen bada.

2.- Parte hartzen duten alderdiek elkarrekin leialtasunez eta eragingarriro Hitzarmen hau modurik onen eta azkarrenean bete eta garatzen laguntzeko konpromisoa hartu dute.

3.- Alde horretatik bertatik, Hitzarmenaren interpretazioari edo horren edukian eragina izan dezaketzen gorabeherei dagokienez, onustearen eta proportzionaltasunaren abiaburuak eta interes publikoen defentsa kontuan hartuko dira.

culminación de su tramitación administrativa y plena vigencia.

2.- El Ilmo. Ayuntamiento de Iurreta se compromete a tramitar hasta su aprobación definitiva los referidos **proyectos de equidistribución y urbanización**, en plazo de tres meses desde su presentación; y ello, aun cuando no hubiere recaído aprobación definitiva del planeamiento parcial, aunque lógicamente condicionando su vigencia a esta.

3.- La **reparcelación** a articular y aprobar definitivamente por el Ayuntamiento, adjudicará a Viviendas de Vizcaya S.A. los aprovechamientos lucrativos municipales excedentarios de los precisos para la edificación del equipamiento y de las 30 viviendas tasadas de titularidad municipal y demás bienes objeto de permuta.

4.- En el plazo máximo de un año desde la concesión de la licencia de obra para el edificio E-2, el Ayuntamiento de Iurreta facilitará el listado de adjudicatarios de viviendas.

Cuarta: Vigencia del Convenio, lealtad, colaboración, interpretación, eventual transmisión y elevación a escritura pública y jurisdicción competente.

1.- La validez y eficacia de los pactos convenidos en el presente documento quedan condicionadas a la aprobación definitiva y vigencia del propio Convenio, Plan Parcial, Proyecto de urbanización y Proyecto de reparcelación, en los términos pactados, así como la inscripción de este último expediente en el Registro de la Propiedad.

2.- Las partes intervinientes se comprometen recíprocamente a coadyuvar leal y eficazmente en orden a la mejor y más rápida perfección y desarrollo del presente Convenio.

3.- En el mismo sentido la interpretación del Convenio o de las posibles incidencias que afecten a su contenido, se interpretarán de acuerdo a los principios de Buena fe y Proporcionalidad y defensa de los intereses públicos.

4.- Iurretako Udalak Herri Administrazioen Kontratuei buruzko Legearen 59.1 artikuluan aurreikusitako onurabideak izango ditu.

5.- Hitzarmen honek eragindako lur edota eskubideen jabaria eskualdatuz gero, hori egiaztatu baino lehen, Viviendas de Vizcaya S.A.k hitz eman du inguruabar horren berri emango diola Iurretako Udalari, eskuratzailer berriak gaur hitzartu diren konpromisoak bere gain har ditzan.

6.- Hitzarmen hau eskritura publikoan idatziko da, parte hartu duten alderdietako edozeinek hala eskatuz gero.

7.- Hitzarmen hau sinatu duten alderdien artean sortzen diren auzigaiak ebazteko eskumena Administrazioarekiko Auzien Jurisdikzioari dagokio.

Eta azaldutakoarekin eta hitzartutakoarekin ados daudela frogatzeko, parte hartu dutenek, hurrenez hurren ordezkari gisa jarduten duten aldetik, dokumentu honen kopia bi sinatu eta zigilatu dituzte, hamabi orrialdeetako bakoitzean, eta goiburukoan adierazitako leku eta egunetan.”

IURRETAKO UDALA
ALKATEA
Jose Martin Etxebarria Maguregi

4.- El Ayuntamiento de Iurreta ostentará las prerrogativas previstas en el artículo 59.1 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

5.- Caso de proceder a la transmisión dominical de los terrenos y/o derechos afectados por el presente Convenio, y con anterioridad a verificar aquella, Viviendas de Vizcaya S.A., se compromete a notificar esta circunstancia al Ilmo. Ayuntamiento de Iurreta con objeto de que el nuevo adquirente asuma los compromisos hoy pactados.

6.- El presente convenio será elevado a escritura pública a instancia de cualquiera de las partes intervinientes.

7.- La jurisdicción Contencioso-Administrativa será la competente para resolver cuantas cuestiones litigiosas puedan surgir entre las partes signatarias del presente Convenio.

Y en prueba de conformidad con lo expuesto y pactado, los intervinientes en la calidad y representación en que respectivamente actúan, suscriben y sellan el presente documento, por duplicado ejemplar y en cada una de las doce páginas de que se compone, y en lugar y fecha consignados en su encabezamiento”.

VIVIENDAS DE VIZCAYA S.A.
Oscar Landeta Burghardt

IDAZKARIA
Jon Txopitea Zugadi